

В.Н.Мягков

К формированию нового ФСО-2 «Виды стоимости»

Содержание

Часть 1. Недостатки и противоречия действующей редакции закона 135-ФЗ, в части, относящейся к ФСО-2. Предложения к новой редакции ФСО-2.

Часть 2 Недостатки и противоречия ФСО-2, издания 2015 г. Предложения к новой редакции ФСО-2.

Часть 3. Недостатки и противоречия ФСО-2, издания 2021 г. Предложения к новой редакции ФСО-2.

Часть 4. ТЗ на разработку ФСО-2.

Часть 5. Предлагаемый проект новой редакции ФСО-2.

Часть 1. Недостатки и противоречия действующей редакции закона 135-ФЗ, которые предлагается исправить в новых ФСО-2

Начнем с **комментариев к закону РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»** (с изм от 02.06.2021).

Статья 1: Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

ВМ 1. Под «международными» надо ли понимать принятие Россией МСФО¹ и МСА² как нормативных, а МСО как рекомендательных документов? Если это так, то это важно

ВМ 2. Не менее важно - «иными нормативными правовыми актами РФ, .. имеющими отношение к оценочной деятельности». Это значит, что приказы ЦБ РФ и приказы Минфина 2019-21 гг о введении на территории РФ стандартов МСФО и МСА также входят в состав регулирующих оценочную деятельность. Тогда: с одной стороны, они тоже регулируют оценочную деятельность, но, с другой стороны, оценки, предусмотренные Положениями ЦБ РФ, и оценки, требуемые РСБУ, МСФО и МСА, могут выполняться самими сотрудниками банков, бухгалтерами или аудиторами в рамках внутренней оценки (см. МСФО-13 и стандарт МСА -500), следовательно такая оценка не подпадает под 135-ФЗ, который относится только к оценщикам - членам СРО (см ниже).

Статья 2: Отношения, регулируемые 135-ФЗ в отношении объектов, принадлежащих РФ, муницип. РФ, физ. и юрлиц. в сделках и для иных целей.

¹ Приказ Минфина РФ № 160н, 2011 г, который ввел международные стандарты финансовой отчетности МСФО для применения в России. (в том числе справедливую стоимость ее оценку, возмещаемую стоимость, стоимость в пользовании и их оценку).

² Приказ Минфина России от 24.10.2016 N 192н «О введении в действие международных стандартов аудита на территории РФ». В том числе – понятия внешнего оценщика и внутреннего оценщика, и стандарт МСА 620 работы аудитора с оценочными отчетами.

ВМ 3 - Указано, к каким объектам относится 135-ФЗ и к какому оценщику, но не указано – к какому заказчику и договору – в РФ или в другой стране? Это важно с точки зрения заказчика и налоговой инспекции РФ. Если российский оценщик оценивает рыночную стоимость по МСО или справедливую стоимость по МФСО по заказу Казахстанского юрлица, и получает гонорар на свой счет в РФ – то, согласно пп.2 и 3 135-ФЗ - это не оценочная деятельность! Но по нормам Налоговой инспекции РФ в части вида деятельности и источника дохода российского оценщика – это оценочная деятельность! И так эта оценочная деятельность по НК, но не подпадает под 135-ФЗ....(!?)

Статья 3: ... установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или **иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.**

ВМ 5 – впервые в Законе упомянуты ФСО, но не указано что это такое, хотя указано, что ФСО предусматривают **иные виды стоимости.**

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности – **члены СРО, работающие по договору на оценку.**

ВМ 6: то есть к внутренней оценке весь 135-ФЗ не относится. Значит - не относится к оценке в рамках судебной экспертизы, к оценке кадастровой стоимости, также не относится к МСА и МФСО и приказам Минфина и ЦБ, где регламентируются многие виды стоимости (справедливая, текущая восстановительная, стоимость-в-пользовании, возмещаемая стоимость, чистая стоимость реализации, а также регламентируются методы и расчетные процедуры оценки.

МСА-620 «Работа аудитора с оценочными отчетами» различает оценщика внутреннего (из числа аудиторов), оценщика внешнего двух типов – привлеченного аудитором (независимого нанятого) и отчет от оценщика, привлеченного заказчиком аудита (возможно не независимого оценщика) см. МСА-620, п.6 а) и с). Закон №135-ФЗ по существу не касается работы внутренних оценщиков (например, оценщиков залоговых отделов банков, инвестиционных фондов, страховых оценщиков, оценщиков кадастровой стоимости, и пр.), так что ст.4 противоречит ст.1 и 2 этого же закона.

В то время как в МСО-2017/21 прямо говорится что эти международные стандарты предназначены и для внутренней и для независимой оценки и для рецензирования отчетов .

Наконец, в российской практике заказы на оценку *справедливой стоимости* по МФСО поступают едва ли не чаще, чем на рыночную стоимость.

Статья 7. В случае, **если в нормативном правовом акте**, содержащем требование **обязательного проведения оценки** какого-либо объекта оценки, **либо в договоре** об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, **установлению подлежит рыночная стоимость** данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае **использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки** терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная

стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" **и других.**

ВМ 7: Важно понимать, что это положение применяется в отношении определений стоимости в иных нормативных актах РФ. Там **должны использоваться только виды стоимости, определенные в 135-ФЗ и в стандартах оценки**, читай - в ФСО-2. Это вторая ссылка на ФСО в тексте закона 135-ФЗ (хотя написано – стандартах, а не в федеральных стандартах). Значит ли это, что определения русского перевода МСО – тоже считаются стандартами? В чем переводе? Там определение рыночной стоимости иное, чем в 135-ФЗ, можно ли выбирать?

Отсюда вывод: если Приказы ЦБ, Минфина и МинЭкономразвития - это нормативные акты, то налицо противоречие между ними и 135-ФЗ. Чтобы исправить это противоречие нужно срочно **внести в ФСО-2 все виды стоимости, упомянутые в приказах Минфина по введению стандартов МФСО и МСА в действие в РФ.** В том числе:

рыночная стоимость по МСО	МСО-2017/21 - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между независимыми покупателем и продавцом, желающими этой сделки, когда стороны действуют каждый со знанием дела, после надлежащего маркетинга, благоразумно и без принуждения.
справедливая стоимость по МФСО	МСФО-13, Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение № 40. Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
справедливая рыночная стоимость предмета залога	Положение Банка России N 570-П от 26.12.2016 г. ... признается справедливой рыночной стоимостью предмета залога при условии его реализации в срок не более 365 дней (до 2021 года было 270 дней).
текущая восстановительная	Положение ЦБ РФ от 26.03.2007 № 302-П Сумма денежных средств, подлежащая уплате организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта с учетом его износа на дату переоценки и всех затрат на приобретение, доставку, монтаж и ввод в эксплуатацию.
чистая стоимость реализации	МСФО-2, пп. 28-33. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение 2. Рыночная стоимость за вычетом ожидаемых расходов продавца на подготовку, сопровождение и оформление продажи актива или товара (сумма, получаемая в итоге продавцом, а не та, что уплачена покупателем).

таможенная	Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 500 "О порядке определения таможенной стоимости товаров, перемещаемых через таможенную границу Российской Федерации"
стоимость-в-пользовании	МСФО 36. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н Приложение 23 Текущая стоимость финансовых потоков от учетной генерирующей поток единицы, дисконтированных по внутренней ставке конечной доходности предприятия.
возмещаемая	Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н Приложение 23, МСФО 36 Большее значение из двух: рыночной стоимости доходного актива и его стоимости-в-пользовании.
Равновесная (равно-справедливая)	МСО-2017/21, п. 50.1 ... расчетная цена в сделке передачи актива или обязательства между осведомленными и желающими сделки сторонами, которая отражает соответствующие интересы этих сторон, то есть, справедлива для двух конкретных рассматриваемых сторон, с их соответствующими выгодами или потерями, которые каждая получит или потеряет от этой сделки.

Выводы по анализу 135-ФЗ. Что необходимо включить в ФСО-2.

1. Активная и разнообразная оценочная деятельность ведется в стране не только членами РОО и регулируется не только законом 135-ФЗ и ФСО. Достаточно ознакомиться, например, со стандартом МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости», 35 страниц которого подробно излагают принципы и методику идентификации предмета оценки, сбора информации, оценки достоверности собранной информации, три подхода к оценке, составления отчета об оценке для принятия его в качестве документа финансовой отчетности. Аналогично – стандарт МСА-620 «Работа аудитора с экспертными заключениями» в основном посвящен установлению достоверности результатов оценки рыночной или справедливой стоимости для целей аудита, поскольку, будучи принятым, такой отчет становится документом финансовой отчетности.

Оба документа, помимо других, относящихся к оценке в составе МСФО и МСА, признаны в РФ официально Приказами Минфина в период 2011-19 гг. (см. Таблицу). Виды стоимости, определенные в МСФО, востребованы при оценке для целей финансовой отчетности не менее часто, а иногда чаще, чем оценка рыночной стоимости, и могут оцениваться и независимыми и внутренними оценщиками, как это прямо определено в МСА-500.

Исходя из изложенного, а также из того, что Международные стандарты оценки предназначены и для независимой и для внутренней

оценки (см. МСО-2017/21 п.20.1) и их целью является унификация в части оценки всех стандартов МСФО, МСА и МСО, необходимо отразить это в новой редакции закона об оценочной деятельности, и в ФСО.

2. В соответствии с пп 2. и 7 135-ФЗ для официального признания видов стоимости используемых в оценочной деятельности в РФ, определенных в МСФО, МСО, Положениях ЦБ РФ и Постановлениях правительства РФ, необходимо включить названия и определения этих видов стоимости с указанием источников, в ФСО-2 «Виды стоимости»

Часть 2 Недостатки и противоречия ФСО-2, издания 2015 г. Предложения к новой редакции ФСО-2.

Комментарии к ФСО-2-2015

Текст ФСО-2-2015	КОММЕНТАРИИ ВМ, 01.02.2022
УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298	
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	
I. Общие положения	
1. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.	K1. Про предполагаемое использование в стандарте написано неопределенно и некорректно. Убрать.
2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.	Собственно обязательных указаний два: А) вид стоимости указывать в задании на оценку Б) согласовывать вид стоимости с предполагаемым использованием результата оценки
II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	
3. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.	
4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или	K4.1 Что такое итоговая? А какая величина стоимости не итоговая? А результат оценки – это еще какая-то величина? Недопустимая небрежность текста

<p>иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.</p>	<p>K4.2 Хорошо что проведено разлиие между стоимостью и ценой. Хорошо что сказано неопределенно о том , что стоимость может использоваться для определения сторонами цены ...</p> <p>Сторонами или стороной ?.</p> <p>Упомянута цена, но не указано, чем стоимости отличаются от цен? Не указано как именно может использоваться значение к-д стоимости при определении цены. Равно, больше, меньше?</p>
<p>III. Виды стоимости</p>	
<p>5. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.</p>	<p>K5. Действующий закон 135-ФЗ пп 2,3,7 требует применения в оценочной деятельности только тех видов стоимости, котлрые включены в 135-ФЗ и в ФСО. Налицо порочный круг и противорочечие: В ФСО не указан источник формулировки перечисленных четырех видов стоимости (закон 135-ФЗ) и никакие другие виды стомости не названы и не указаны. То есть ФСО разрешает виды стоимости, упомянутые в «законодательсте», то есть в 135-ФЗ, но там «иных видов стоимости» нет.</p> <p>Необходимо внести в ФСО-2 названия, формулировки или источники названий и формулировок практически широко используемых видов стоимости, поскольку этого требует законодательство РФ, то есть 135-ФЗ. А именно, видов стоимости, определенных МФСО, Приказами Минфина, ЦБ РФ, Минэкономразвития и других министерств и ведомств.</p>
<p>6. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27,</p>	

<p>ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).</p>	
<p>7. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p> <p>При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.</p>	<p>К7-1 Инвестиционная стоимость – это стоимость (?!)... законодатель не различает цену и стоимость, или различает, но с трудом и иногда...</p> <p>К7-2 Фраза некорректная и просто неверная. Эффективность инвестиций оценивается сравнением затрат и результатов. Убрать.</p>
<p>8. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>	

Заключение. Недостатки ФСО-2-2015 г, требующие исправления и дополнений.

з1. Статья 3 закона РФ 135-ФЗ исчерпывающе гласит:

.... под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной **или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.**

Однако. кроме четырех видов стоимости, введенных в РФ законом 135-ФЗ, комментируемый ФСО-2 не содержит ни названия, ни формулировок никаких иных видов стоимости.

Статья 3 закона 135-ФЗ, как отмечено в комментариях к закону, противоречит ст.2-7 этого же закона, которые признают виды стоимости, введенные «иными нормативными документами РФ», к которым относятся например, Приказы Минфина и Положения ЦБ РФ о введении стандартов РСБУ и МСФО, содержащих определения и методики оценки нескольких видов стоимости, не упомянутых в законе 135-ФЗ и ФСО.

Налицо двойное противоречие: статьями закона и недостатком ФСО-2 (2015) в части формулировок видов стоимости.

Негативные практические последствия этого уже отмечены в комментариях ВМ к Закону 135-ФЗ.

Вывод. Необходимо включить в ФСО-2 формулировки видов стоимости, определенных нормативными документами МФСО, ЦБ РФ и других федеральных министерств и ведомств, а также МСО, широко применяемые на практике в РФ, в том числе по стандартам РСБУ, МФСО, ЦБ РФ, Минстроя (см. таблицу выше).

32. Стоимость - не цена. Цена – не стоимость. Практика показывает, что многие оценщики не различают стоимость и цену. В этой связи необходимо включить в ФСО-2 описание принципиальных различий цены и стоимости.

В частности, необходимо в дополнение к 135-ФЗ уточнить в ФСО-2, что рыночная стоимость определяется как «наиболее вероятная цена», уплачиваемая покупателем *полностью и одновременно на дату оценки*. Однако это идеализация, которую должен учитывать оценщик. Практика рынка такова, что цена далеко не всегда цена уплачивается полностью в день сделки, а в бизнес-сделах, как правило, в рассрочку по достаточно сложным схемам. Даже в массовых сделках с объектами жилой недвижимости регистрация перехода права собственности и выплата цены происходят позже даты заключения договора.

Часть 3. Недостатки и противоречия ФСО-2, издания 2021 г. Предложения к новой редакции ФСО-2.

Комментарии ВМ и исправления выделены цветом

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО-2-2021)»

I. Общие положения

1. Вид стоимости определяется **оценщиком** исходя из цели оценки, а также **из предпосылок** *в соответствии с обоснованием вида* стоимости,

представляющим собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

2. **Те или иные обоснования Предпосылки стоимости** оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

II. **Обоснования оцениваемого вида Предпосылки стоимости**

3. При **обосновании вида Предпосылки** стоимости учитывается **включают** следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

4. ~~Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.~~
Безграмотный текст. Смысл оригинала: предположение о неопределенных участниках сделки является достаточным обоснованием выбора менового типа стоимости (рыночной, справедливой по МСФО, ликвидационной).

5. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. **(уточнить. В оригинале имеется в виду дата получения денег продавцом, или дата полной уплаты цены покупателем, или оценка залога на дату окончания срока займа?).** Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

6. Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором **(какая?)** стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения **неопределенных** участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. **При этом предполагается, что текущее неиспользование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие**

~~факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.~~

Текущее использование³ – фактическое использование объекта на дату оценки. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

7. ~~Ликвидация – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.~~ *Это списано из англоязычного интернета, где определяется ликвидационная стоимость бизнеса. Противоречит 135-ФЗ и Постановлению Правительства РФ от 06.07.2001 №519. (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки" (не действует с 2015 г),* ~~Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.~~

8. ~~Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.~~

9. ~~Вынужденная продажа – ситуация, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.~~

~~Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.~~

10. ~~Предпосылки стоимости,~~ **Обоснования**, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

11. Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

III. Особенности определения видов стоимости

12. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

³ Это предложение перенес из конца абзаца в это место

- 1) рыночная стоимость;
- 2) **равновесная стоимость; equitable value – равно-справедливая**
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2020, № 12, ст. 1658) (далее – Федеральный закон).

13. Рыночная стоимость объекта оценки⁴ – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

14. Рыночная стоимость, определенная в пункте 13 настоящего федерального стандарта оценки, **основана на предположении *будет обоснованной, если применяется к предполагаемой*** сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками, без влияния факторов вынужденной продажи, после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

15. **Равновесная равно-справедливая** стоимость – денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости

⁴ В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

16. Инвестиционная стоимость⁵ – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

17. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости, если есть **основание рассматривать только в предпосылке** о текущее использование объекта, а в **в отдельных случаях** и при ликвидации объекта оценки.

18. В предположении **предпосылке** о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации.⁶ При оценке стоимости при ликвидации **бизнеса как** объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи **объекта** частей. **Рыночная стоимость в предпосылке** о ликвидации **предполагает добровольную продажу. Противоречит 135-ФЗ.**

19. Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи. **Тавтология: если закон требует, то требует .**

20. Для целей оценки, требующих установления цены сделки в **предпосылке вынужденной продажи,** может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно статье 3 Федерального закона, под **ликвидационной стоимостью** которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий,

⁵ В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона 135-ФЗ.

⁶ Слишком ограничено. Как правило, современная ликвидация идет по прямому назначению, но на другой уровень, на другой рынок: новейшие станки продаются в менее развитые отрасли и страны, снижается сорт товара, его категория. Данное определение взято из **ликвидационной стоимости бизнеса**, когда он оценивается по цене продажи его имущественного комплекса целиком или по частям.

в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

~~При определении стоимости в предносылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.~~

21. ~~Предносылки о способах~~ **Обоснование оценщиком способа** использования **объекта** **оценки**, **отличным** от наиболее эффективного, **или** о вынужденной продаже должны быть указаны **в задании на оценку и** отчете об оценке **объекта оценки (далее — отчет об оценке)** и соответствовать цели оценки.

22. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, **оценщик должен быть установлен** сформулировать обоснования такой стоимости ~~предносылки~~, подходящие цели оценки и соответствующие положениям данного федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны **предносылки**, основания для их установления и выбранный вид стоимости.

При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

Комментарии к ФСО-2-2021, предложения к новой редакции.

к1. В МСО давно (IVS-2005 г) введено понятие Basis of value, которое в РФ сначала неудачно было переведено как "База стоимости", а теперь его аналог - Premise of value – предлагается переводить как "Предпосылка стоимости". Однако в контексте стандартов оценки слова Basis и Premise - не база и не предпосылка, а **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, СТАНДАРТЫ (ОБОСНОВАНИЯ)**. Дело в том, что с 2017 г МСО требуют от оценщика не быть "просто исполнителем", выполняющим любые требования заказчика. А совсем наоборот, оценщик прежде всего обязан выяснить - для каких целей заказчику требуется оценка данного актива, что собирается заказчик делать с объектом оценки (оформление кредита под залог, переоценка залога, вклад в уставный капитал, в инвестиционный проект, оценка финансового обесценения, текущей восстановительной или рыночной стоимости для финансовой отчетности, покупка, продажа, мена, компенсация при утрате, изъятии, повреждении и пр.) каковы цели или обстоятельства, в которых

заказчику требуется оценка, и решить - КАКОЙ ВИД СТОИМОСТИ из известных наиболее подходит заказчику в данном случае. (См МСО-2017/21 (IVS-104, п. 10.1).

Согласно IVS оценщик обязан **обосновать** свой выбор вида стоимости в соответствии с целями и намерениями заказчика, характеристиками объекта оценки, его состоянием и предполагаемым использованием. Такое обоснование вменено IVS в обязанность оценщика с 2017 года, и в соответствии с IVS оценщик отвечает за выбор конкретного вида стоимости (IVS-104, п. 20.2 - 20.3 - 20.4), соответствующего целям заказчика.

Предложения по данному вопросу см ниже

к2. Точный перевод Equitable value – справедливая стоимость. Но поскольку в РФ термин справедливая стоимость из-за неправильного перевода закреплена за Fair Value – (fair - надлежащая, правильная, честная, нормальная), то приходится Equitable value переводить иначе. Но по цели введения и смыслу Equitable value именно справедливая для двух сторон в точном смысле этого слова. И цель введения этого вида стоимости – использование в суде при разрешении споров между двумя сторонами сделок. Рыночная стоимость в силу большого числа предположений об участниках предполагаемой сделки, их информированности, типичности и не позволяет считать ее справедливой для конкретных сторон сделок. Точный перевод Equitable value - **равно-справедливая** для обеих сторон сделки, а не равновесная (при чем здесь веса?).

к3. В п.7 вводится новое понятие *ликвидации*, как одной из форм использования объекта оценки.–, предполагающего прекращение деятельности предприятия, и распродажу его неработающего имущественного комплекса целиком или по частям. Заметим, что при ликвидации актива его далеко не всегда покупают на слом/вторсырье. Очень часто его продают по прямому назначению, но на другой рынок: современные станки и электроника продаются в менее развитые отрасли и регионы. Из нескольких изношенных и неисправных машин и оборудования делают исправные, при этом покупатели платят выше, чем за лом. Покупатель ликвидации может купить ее как товар сортом ниже. А обсуждаемое определение из п.7 - это небрежный перевод англоязычного определения *ликвидационной стоимости бизнеса* при его ликвидации/банкротстве, когда как единое целое с имущественным комплексом он перестает существовать. Но в изложении п.7 такое понятие *ликвидации бизнеса* отнесено к любым объектам оценки, что неверно, и, **кроме того, противоречит понятию ликвидации в определении ликвидационной стоимости, данной законом №135-ФЗ.**

В соответствии с вышеизложенным предлагается

а) не использовать слово **предпосылки** в тексте ФСО, заменить его словами **обоснование, обоснования, стандарты**.

б) п.5 «дата оценки» исключить из ФСО II, и включить соответствующее определение в перечень базовых терминов ФСО-1.

с) понятие равновесной стоимости исправить на равно-справедливую стоимость

б) с учетом сделанных замечаний Техническое Задание на разработку проекта ФСО-2 и сам проект ФСО-2 изложить в следующей редакции, представленной далее.

Часть 4. (Проект РГ) Техническое Задание на разработку ФСО-2 «Виды стоимости».

1. В соответствии с пп.2.и 7 135-ФЗ к четырем видам стоимости, включенным в 135-ФЗ, дополнительно внести в ФСО-2 виды стоимости, нормируемые официальными документами министерств и ведомств РФ, относящимися к оценке, и применяемые в РФ.
2. Указать, что оценщик при согласовании с заказчиком имеет право выбора иных видов стоимости, кроме включенных в 135-ФЗ и ФСО-2, при соответствующем обосновании и их формальном определении (что потребует изменения пп.2 и 7 135-ФЗ).
3. В соответствии с МСО внести указание (указания), что оценщик отвечает за выбор вида стоимости, соответствующий объекту оценки, целям и назначению оценки, и оценщик должен обосновать этот выбор.
4. Указать что должно входить в обоснование вида стоимости, выбираемого оценщиком при независимой оценке, исходя из данных об объекте, о цели оценки и о предполагаемом использовании результата оценки.
5. Указать как выбор соответствующего вида стоимости выполняется при внутренней оценке.
6. Указать как выбор соответствующего вида стоимости выполняется в случаях обязательной оценки
7. Какие предпосылки являются фундаментальными для применения в оценке того или иного вида стоимости
8. Как связаны проверка достоверности предпосылок определенного вида стоимости с доказательностью результата его оценки.

**Федеральный Стандарт Оценки № 2
«Виды стоимости» (ФСО 2)**

1. Рыночная и другие виды стоимости представляют собой формальные обобщения наблюдаемых в экономике финансовых условий сделок купли-продажи, кредитных, торговых, инвестиционных и учетных операций. Все виды стоимости определяются государственными и/или профессиональными нормативами и стандартами. Значение какого-либо вида стоимости объекта оценки выражается денежной величиной, рассчитываемой на определенную дату.
2. Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон 135-ФЗ) даны определения следующих видов стоимости ⁷:
 - рыночной,
 - инвестиционной,
 - ликвидационной.
3. Оценщик должен употреблять слово «стоимость» только с дополнительной квалификацией, указывая вид стоимости.
4. Фундаментальными предположениями, лежащими в основе определения видов стоимости, без которых определение соответствующего вида стоимости невозможно, являются:
 - а) для рыночной стоимости:
 - отсутствие какого бы то ни было принуждения продавца и/или покупателя к совершению сделки, а также отсутствие их предварительного сговора или договора относительно условий сделки;
 - типичная рыночная мотивация покупателя;
 - типичная рыночная информированность продавца и покупателя об объекте оценки;
 - типичный для объектов такого же типа, как объект оценки, способ информирования о его продаже потенциальных покупателей;
 - плата за приобретение объекта оценки совершается полностью в дату оценки.
 - б) для инвестиционной стоимости:
 - отсутствие какого бы то ни было принуждения продавца и покупателя к совершению сделки;
 - наличие у покупателя особой, нетипичной рыночной мотивации, что выражается в его требовании условий сделки, отличающихся от типичных рыночных;

⁷ В законе дано также определение кадастровой стоимости, однако в связи с тем, что в настоящее время кадастровая стоимость не определяется в рамках 135-ФЗ, в настоящем Федеральном Стандарте Оценки она не упоминается

- информированность покупателя об объекте оценки, степень которой превышает типичную рыночную, что обуславливает его особую, нетипичную рыночную мотивацию;
 - денежная оплата за объект оценки совершается полностью в дату оценки.
- в) для ликвидационной стоимости:
- наличие однозначно идентифицируемого обстоятельства, вынуждающего продавца к совершению сделки по цене ниже рыночной для достижения более короткого, чем рыночный срок экспозиции, срока продажи объекта оценки;
 - типичная рыночная мотивация покупателя;
 - типичная рыночная информированность покупателя об объекте оценки;
 - типичный для объектов такого же типа, как объект оценки, способ информирования о его продаже потенциальных покупателей;
 - сокращённый по сравнению с типичным сроком экспозиции срок для получения информации всеми заинтересованными в покупке объекта оценки лицами;
 - денежная оплата за объект оценки совершается полностью в дату оценки.
4. Использование в оценке видов стоимости из перечисленных в п. 2 настоящего Федерального Стандарта Оценки иных фундаментальных допущений не допускается.
 5. Оценка инвестиционной стоимости должна содержать указание на потенциального инвестора, а также на его специальные, особые возможности, обстоятельства, и связанные с ними требования к объекту оценки.
 6. Оценка ликвидационной стоимости должна содержать указание на условия продавца с обстоятельствами вынужденной продажи по уровню скидки (дисконта) и/или по уменьшению срока рыночной экспозиции.
 7. При заключении договора на оценку (формировании задания на оценку) вид оцениваемой стоимости обсуждается и согласовывается между заказчиком и оценщиком и/или надлежащим представителем юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, исходя из целей заказчика и обстоятельств предполагаемого использования результата оценки. Оцениваемый вид стоимости должен соответствовать цели оценки и назначению оценки.
 8. Оценщик может выбрать вид оцениваемой стоимости из перечисленных в п. 2 настоящего Федерального Стандарта или из других источников, либо сформулировать вид оцениваемой стоимости самостоятельно. Во всех случаях точная формулировка вида стоимости, ее источник, обоснования выбора вида стоимости оценщиком, а также фундаментальные предположения, используемые для этого вида стоимости, должны быть включены в отчет об оценке в явном виде.
 9. Оценка видов стоимости, отличных от перечисленных в п. 2 настоящего Федерального Стандарта Оценки, не освобождает оценщика от требований допустимости отчёта об оценке и достоверности его результата.

10. В соответствии со статьями 2 и 7 Федерального Закона 135-ФЗ, настоящий Федеральный Стандарт Оценки признает следующие виды стоимости и их обоснования, введенные в РФ ведомственными нормативами оценочной деятельности для целей независимой и внутренней оценки⁸:

рыночная стоимость по МСО	МСО-2020 ... расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между независимыми покупателем и продавцом, желающими этой сделки, когда стороны действуют каждый со знанием дела, после надлежащего маркетинга, благоразумно и без принуждения.
справедливая стоимость по МСФО	Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение № 40. Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
справедливая рыночная стоимость предмета залога	Положение Банка России N 570-П от 26.12.2016 г. ... признается справедливой рыночной стоимостью предмета залога при условии его реализации в срок не более 365 дней.
текущая восстановительная	Положение ЦБ РФ от 26.03.2007 № 302-П Сумма денежных средств, подлежащая уплате организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта с учетом его износа на дату переоценки и всех затрат на приобретение, доставку, монтаж и ввод в эксплуатацию.
чистая стоимость реализации	МСФО-2, пп. 28-33. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение 2. Рыночная стоимость за вычетом ожидаемых расходов продавца на подготовку, сопровождение и оформление продажи актива или товара (сумма, получаемая в итоге продавцом, а не та, что уплачена покупателем).
таможенная	Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 500 "О порядке определения таможенной стоимости товаров, перемещаемых через таможенную границу Российской Федерации"

⁸ Согласно МСО -2017/21 внутренняя оценка – та, что выполняется без заключения договора на оценку, как внутренняя операция предприятия или организации. МСО – Международные Стандарты Оценки. МСФО – Международные Стандарты Финансовой Отчетности.

стоимость-в-пользовании	МСФО 36. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н Приложение 23 Текущая стоимость финансовых потоков от учетной генерирующей поток единицы, дисконтированных по внутренней ставке конечной доходности предприятия.
возмещаемая стоимость	Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н Приложение 23, МСФО 36 Большее значение из двух: рыночной стоимости доходного актива и его стоимости-в-пользовании. МСФО 36,
равновесная стоимость (равно-справедливая)	МСО-2020, п. 50.1 ... расчетная цена в сделке передачи актива или обязательства между определенными осведомленными и желающими сделки сторонами, которая отражает соответствующие интересы этих сторон, то есть, справедлива для обеих конкретных, определенных сторон с учетом соответствующих положительных или отрицательных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки.

11. При *независимой оценке* оценщик может выбрать вид оцениваемой стоимости из перечисленных в пп. 2 и 5 настоящего Федерального Стандарта, или из других источников, или сформулировать вид оцениваемой стоимости самостоятельно. Точная формулировка вида стоимости, ее источник, и обоснование ее выбора оценщиком должны быть включены в отчет об оценке в явном виде.
12. В целях *внутренней* оценки вид оцениваемой стоимости определяется назначением оценки и рабочим заданием по согласованию с оценщиком.
13. В случаях *обязательной оценки*, предусмотренных законами или нормативными актами Российской Федерации или решением суда, вид оцениваемой стоимости определяется соответствующими положениями указанных документов.